



Vestre Stationsvej 21-23 ApS

Kottesgade 13
5000 Odense C
CVR-nr. 29415765

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vestre Stationsvej 21-23 ApS
Kottesgade 13
5000 Odense C

CVR-nr.: 29415765
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Mogens Tveskov, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Vestre Stationsvej 21-23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.02.2026

Direktion

Mogens Tveskov
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Vestre Stationsvej 21-23 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Vestre Stationsvej 21-23 ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr.31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25.02.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og finansiering og dermed beslægtet virksomhed, herunder investering i fast ejendom, udlejning samt administration heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(136.244)	(117.389)
Andre finansielle indtægter		9.561	0
Andre finansielle omkostninger	1	(387.902)	(1.922.594)
Resultat før skat		(514.585)	(2.039.983)
Skat af årets resultat	2	113.208	448.796
Årets resultat		(401.377)	(1.591.187)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(401.377)	(1.591.187)
Resultatdisponering		(401.377)	(1.591.187)

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Materielle aktiver under udførelse		64.763.732	44.698.683
Materielle aktiver	3	64.763.732	44.698.683
Anlægsaktiver		64.763.732	44.698.683
Likvide beholdninger		1.313.024	0
Omsætningsaktiver		1.313.024	0
Aktiver		66.076.756	44.698.683

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		400.000	125.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		47.118.224	593.601
Egenkapital		47.518.224	718.601
Udskudt skat		419.130	500.528
Hensatte forpligtelser		419.130	500.528
Bankgæld		9.599.781	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	9.599.781	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.509.180	441.871
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.030.441	43.037.683
Kortfristede gældsforpligtelser		8.539.621	43.479.554
Gældsforpligtelser		18.139.402	43.479.554
Passiver		66.076.756	44.698.683
Personaleforhold	5		
Andre ikke-indregnede forpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	593.601	718.601
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	275.000	46.926.000	0	47.201.000
Overført fra overkurs	0	(46.926.000)	46.926.000	0
Årets resultat	0	0	(401.377)	(401.377)
Egenkapital ultimo	400.000	0	47.118.224	47.518.224

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	387.902	1.922.594
	387.902	1.922.594

2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Ændring af udskudt skat	(81.398)	(427.063)
Refusion i sambeskatning	(31.810)	(21.733)
	(113.208)	(448.796)

3 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	44.698.683
Tilgange	20.440.068
Afgange	(375.019)
Kostpris ultimo	64.763.732
Regnskabsmæssig værdi ultimo	64.763.732
Årets indregnede renter	382.941

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Bankgæld	9.599.781	'0
	9.599.781	0

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2025
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1

6 Andre ikke-indregnede forpligtelser

Selskabet har andre kontraktlige forpligtelser pr 31.12.2025 der samlet udgør 68.739 t.kr.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TOGT A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 9.900 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev med nom. 120.200 t.kr. Ejerpantebrev giver pant i materielle aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 64.764 t.kr.

Selskabet har afgivet pant i selskabets likvidbeholdning, som pr. 31.12.2025 udgør 1.303 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 9.900 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den

del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis

den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.